



Številka 3500-0001/2024-118
Datum 3.10.2025

6

**ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE LOG - DRAGOMER**

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za EUP LO-074

PRAVNA PODLAGA:

- Statut Občine Log - Dragomer (Uradno glasilo e-občina, št. 22/23 – UPB1)
- Zakon o urejanju prostora 3 (Uradni list RS, št. 199/21)
- OPN Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 23/2022)

NAMEN: Potrditev

POROČEVALEC: predstavnik podjetja URBI d.o.o.

I. OBRAZLOŽITEV:

Ureditveno območje OPPN leži v enoti urejanja prostora LO-074 z namensko rabo IG – gospodarske cone po OPN Občine Log-Dragomer. Območje OPPN obsega zemljišča s parc. št. 1889/1, 1889/3, 1891/17 in 1892/1, vse k.o. 1996 - Log in meri pribl. 9.171 m².

Ureditveno območje EUP LO-074 je namenjeno novi parcelaciji in gradnji objektov, namenjenih za skladiščenje, prodajo vozil in avtomehanično delavnico, lahko pa tudi za druge dopustne dejavnosti, skladne z odlokom OPPN.

V sklopu ureditve je načrtovana še gradnja javne infrastrukture: ureditev zunanjih površin z dovozom na regionalno cesto na severu in dostopom na kmetijske površine na jugu, parkirnimi površinami ter komunalna ureditev.



Slika 1: Prikaz ureditvene situacije

II. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

/

III. PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Log - Dragomer sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za EUP LO-074 v predlaganem besedilu.

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA EUP LO-074

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

1) S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev iz Občinskega prostorskega načrta Občine Log-Dragomer (Ur. glasilo e-občina, št. 23/2022, 42/2023: v nadaljevanju kot OPN) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za EUP LO-074, ki ga je izdelala družba Urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, Ljubljana, v obdobju 2024 - _____, št. projekta 2356.

2) OPPN je prostorski izvedbeni akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorska ureditev v enoti urejanja prostora LO-074 ter določa pogoje za graditev in poseganje v prostor.

3) Identifikacijska številka tega prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov v PIS je 4188.

2. člen

(vsebina odloka)

Odlok o OPPN sestavljajo naslednje določbe:

1. SPLOŠNE DOLOČBE

2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI

3.2 ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV IN OBJEKTOV

3.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO, ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

4. NAČRT PARCELACIJE

5. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO
6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN
7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI
8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE NAČRTA
9. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
10. DOPUSTNA ODSSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV
11. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

3. člen

(sestavni deli OPPN)

OPPN vsebuje:

- 1) Besedilni del: odlok o OPPN
- 2) Grafični del:

Karta 1.0 Izsek iz kartografskega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Log-Drager s prikazom lege OPPN LO-074, merilo 1:2.000

Karta 2.0 Območje OPPN LO-074 z obstoječim parcelnim stanjem, merilo 1:500

Karta 3.0 Vplivi in povezave s sosednjimi območji, merilo 1:2.000

Karta 4.0 Zazidalna oz. ureditvena situacija, merilo 1:500

Karta 5.1 Prometna ureditev, merilo 1:500

Karta 5.2 Potek omrežij in priključevanja objektov na GJI, merilo 1:500

Karta 6.0 Ureditve za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvo pred požarom ter rešitve in ukrepi za varovanje okolja, merilo 1:500

Karta 7.0 Načrt parcelacije, merilo 1:500

- 3) Spremljajoče gradivo:

poročilo sodelovanja javnosti

stanje prostora

strokovne podlage

usmeritve

mnenja

elaborat ekonomike

okoljske presoje

obrazložitev in utemeljitev

povzetek za javnost

2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(območje urejanja)

- 1) Območje urejanja z OPPN leži znotraj enote urejanja prostora EUP LO-074 in meri približno 9.171 m².
- 2) V območju urejanja so zemljišča s parc. št. 1889/1, 1889/3, 1891/17 in 1892/1, vse k.o. 1996-Log.
- 3) Meja območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem je grafično določena in prikazana na karti 2.0.

3. UMETITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

3.1 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

5. člen

(povezave)

Območje urejanja z OPPN meji:

- na zahodu na vodno zemljišče Petrov graben in kmetijska zemljišča v EUP OP-03 z namensko rabo K1;
- na vzhodu na kmetijska zemljišča v EUP OP-18 z namensko rabo K1;
- na severu na državno regionalno cesto II. reda, 0300, Brezovica – Vrhnika, v EUP LO-046 z namensko rabo PC, kamor se območje OPPN tudi prometno priključuje;
- na jugu na avtocesto Brezovica – Vrhnika v EUP LO-047 z namensko rabo PC.

Povezave območja urejanja s sosednjimi območji so prikazane na karti 3.0.

3.2 ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV IN OBJEKTOV

6. člen

(funkcionalna zasnova)

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja industrijskih stavb, stavb za skladiščenje, poslovne prostore, prodajo vozil in avtomehanično delavnico ter za druge sorodne dejavnosti;
- skupna infrastrukturna oprema, ki zajema vodovodno omrežje, elektroenergetski vod, plinovod, kablovod za elektronske komunikacije ter meteorno in fekalno kanalizacijo;
- cestni priključek na državno regionalno cesto II. reda, šif. odseka 0300, Brezovica – Vrhnika, na podlagi projekta »Ureditev cestnega priključka na R2-409/03600, št. 0196/051 IZP, ki ga je izdelal IBT Biro Projektiva d.o.o., jan. 2024;
- zunanje ureditve s površinami za mirujoči promet in površine za pešce.

7. člen

(namembnosti in dejavnosti)

1) Območje urejanja je namenjeno gospodarskim conam z oznako namenske rabe IG, določeni v OPN Občine Log-Dragomer.

2) Dopustne dejavnosti v območju OPPN so:

- proizvodne dejavnosti (med njimi tudi proizvodnja električne energije), prekladanje in skladiščenje;
- trgovina, storitve, gostinstvo;
- gradbeništvo;
- poslovni prostori (pisarne);
- šport in rekreacija;
- bivanje (in stanovanja) v gospodarskih conah ni dopustno.

8. člen

(vrste gradenj, posegov in ureditev)

V območju OPPN so dopustne naslednje vrste posegov, gradenj in ureditev:

- novogradnje objektov;
- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist, rekonstrukcije, prizidave, odstranitve objektov;
- prizidave objektov so dopustne le, kadar se s tem doseže enotno in celovito oblikovanje zaključene stavbne mase;
- spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti;
- postavitve spremljajočih, začasnih, nezahtevnih in enostavnih objektov;
- gradnja infrastrukture, kot so gradbeno-inženirski objekti in naprave prometnega, komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega omrežja;
- vodnogospodarske ureditve;
- zunanje naprave in zunanja oprema;
- gradnja objektov za obrambo, zaščito ter reševanje v naravnih in drugih nesrečah;
- ureditve javnih in zelenih površin;
- začasni objekti;
- drugi posegi: gradbeni in negradbeni posegi ter začasni posegi.

9. člen

(pomožni objekti)

Na območju OPPN so dopustne gradnje ter postavitve spremljajočih, enostavnih in nezahtevnih objektov, naprav in opreme:

- nadstrešnica, nadstrešek,
- ograja (varovalna, sosedska, igriščna, protihrupna),
- oporni zid,
- pomožni objekt v javni rabi,
- samostojno parkirišče,

- garaža,
- gostilne, restavracije in točilnice,
- poslovne in upravne stavbe,
- trgovske stavbe, sejemske dvorane, razstavišča, stavbe za storitvene dejavnosti,
- industrijske stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- odprta skladišča in odprte prodajne površine,
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- stavbe za šport,
- kolesarska pot, pešpot in podobne ureditve,
- športna igrišča ter drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- mala komunalna čistilna naprava,
- fotonapetostne naprave in sprejemniki sončne energije,
- rezervoar za vodo do 100 m²,
- gospodarska javna infrastruktura s priključki,
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- objekti za oglaševanje in informacijski pano,
- urbana oprema,
- zbiralnica - prostor, na katerem so nameščeni zabojniki za prepuščanje določenih ločenih frakcij odpadkov.

3.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO, ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

10. člen

- 1) Zazidalna oz. ureditvena situacija je prikazana na karti 4.0.
- 2) Urbanistični pogoji so:
 - v območju urejanja je določena gradbena meja (GM), ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati nad terenom, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele;
 - preko gradbene meje (GM) lahko segajo:
 - o popolnoma vkopane kleti in popolnoma vkopani deli kleti;
 - o napušči, venci in deli stavbnega pohištva, ki ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine;
 - o balkoni, lože, nadstreški, podesti in podobno, ki ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine;
 - o na obstoječo fasado dodane nove fasadne plasti zaradi potrebne energetske ali statične sanacije, če ne segajo več kot 0,3 m izven fasadne ravnine;
 - o začasni objekti;

- o enostavni in nezahtevni objekti;
- o parkirišča;
- o zunanje ureditve zemljišč, drugi posegi;
- odmiki:
- o odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od parcelne meje so min. 6 m;
- o manjši odmik najmanj 4 m je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oz. roba venca do 8 m nad urejenim terenom; manjši odmik od 4 m je dopusten s pisnim soglasjem sosedu oz. upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta;
- o odmik se meri horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade (za izpostavljeni del fasade se ne štejejo venci, obrobe in sorodni okrasni elementi fasade);
- objekti na dveh sosednjih zemljiščih ali gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo, kadar se lastnika teh zemljišč pisno sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo ter vzdrževanje objekta;
- glavni objekt, spremljajoči ter enostavni in nezahtevni objekti se med seboj lahko stikajo, kot to določa veljavna zakonodaja;
- število objektov v območju OPPN ni omejeno;
- površina kleti je lahko večja od tlorisa pritličja, če se s tem ne onemogoča zasaditev dreves in grmovnic na gradbeni parceli, pri čemer se površina nad kletjo šteje kot površina urejenega terena.

3) Arhitekturni oblikovalski pogoji so:

- lega glavnih stavb je praviloma določena pravokotno ali vzporedno na državno regionalno cesto;
- pri medsebojnem stikanju objektov na dveh sosednjih gradbenih parcelah je treba zagotoviti enotno arhitekturno oblikovanje stikajočih objektov;
- višinski gabarit:
- o etažnost do K+P+1, pri čemer je lahko višina strešnega venca oz. kapa največ 12 m nad urejenim terenom;
- o na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine;
- o kletnih etaž je lahko več, razen pri omejitvah zaradi varstva podtalnice oz. podzemne vode ali drugih varstvenih razlogov;
- fasade:
- o oblikovanje je sodobno z enostavno členitvijo fasade;
- o dopustna je uporaba klasičnega ometa, opeke, lesa, kovine, stekla, prefabriciranih elementov iz armiranega betona in vlaknasto cementnih plošč ter uporaba drugih sodobnih materialov;
- o trajno bleščeči materiali, ki odbijajo svetlobo, niso dopustni;
- streha:
- o simetrična dvokapnica nad osnovnim tlorisom s slemenom v smeri daljše stranice objekta;

- o nad sestavljenim tlorisom in pomožnimi objekti so dopustne tudi ravne strehe v naklonu do 6°;
- o kritina: sive, črne, rjave ali opečne barve; kritine z odsevom niso dopustne;
- o dopustne so zelene strehe;
- o sončni kolektorji iz. sončne celice so lahko del strehe;
- odpiranje strešin: strešna okna v ravnini strešine ali frčade (dvignjene pultne ali dvokapne), kombiniranje različnih odprtih na isti strešini ni dopustno; frčade ne smejo segati nad sleme osnovne strehe.

11. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje pomožnih objektov)

- 1) Odmik enostavnih in nezahtevnih objektov od sosednjih zemljišč:
 - min. 1,5 m, manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu oz. upravljavca javne površine;
 - ograje je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; za postavitev na mejo je potreben pisni dogovor s sosedom;
 - GJI je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu.
- 2) Odmik pomožnih objektov se določa glede na razvrstitev pomožnega objekta in njegovo klasifikacijo.
- 3) Materiali, obloge in kritina ne smejo biti trajno bleščeči in svetlobo odbojni.
- 4) Medsosedske ograje ne smejo biti višje od 2 m, ob javni površini pa do višine 1,2 m. Višina ograje se meri od kote urejenega terena na najnižji strani ograje. Višje ograje so dopustne le kot protihrupne ali zaščitne žične ograje. V višino ograje se šteje tudi podzid. Ograjevanje parcel ni obvezno.
- 5) Za gradnjo opornih zidov veljajo pogoji OPN Občine Log-Dragomer (Ur. glasilo e-občina, št. 23/2022).
- 6) Enostavne naprave za proizvodnjo električne energije je dopustno namestiti na ali v zgradbo ali gradbeno inženirski objekt, pri čemer enostavna naprava ne sme presegati višine zgradbe, ali na gradbeno parcelo, pri čemer naprava ne sme presegati višine zgradbe, odmik enostavne naprave od zgradbe pa ne sme biti večji od višine zgradbe.
- 7) Postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje ni dopustno v območju državne ceste.

12. člen

(pogoji za urejanje zelenih površin, javnih površin, zemljišč in drugih posegov)

- 1) Načrtovana ureditev zelenih površin, zemljišč in drugih posegov je razvidna na karti 4.0.

Zelenice na gradbenih parcelah se zatravijo ali hortikulturno uredijo.

Zelene površine ob regionalni cesti se uredijo z naravnimi ukrepi za zadrževanje voda, kot npr. deževni vrt (t. i. »rain garden«), pri čemer zasajena vegetacija ne sme vplivati na preglednost in promet na kolesarski stezi ter regionalni cesti.

2) Urejanje zemljišč:

- Po zaključenih gradbenih delih je treba neutrjene površine takoj zavarovati pred erozijo in ozeleniti.
- Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo in okoli teh izkopati začasne odtočne jarke. Brežine z je treba zavarovati pred erozijo in ozeleniti.
- Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču, ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da bodo višinske razlike na parcelnih mejah čim manjše, večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z utrjenimi brežinami in izjemoma s podpornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne.
- Graditev objektov, ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.

3) Drugi posegi:

- pri izvajanju drugih posegov se ne smejo poslabšati pogoji rabe zemljišč, sosednjih objektov in naprav;
- prigrasitev del je potrebna za tiste posege v prostor, ki trajno spreminjajo rabo območja, delovne pogoje, ekološko ravnovesje ali krajinske značilnosti in niso povezani z gradnjo objektov po tem OPPN;
- nasipavanje, ki ni povezano z gradnjo objektov po tem OPPN, ni dopustno;
- izkopavanje, odkopavanje mora potekati od zgoraj navzdol, za globino več kot 1 m je potrebna prigrasitev del, obvezni varstveni ukrepi zavarovanja bočnih strani in nadzor pristojne službe/osebe.

4) Temeljenje:

- pogoji za temeljenje izhajajo iz Geološkega poročila, ki ga je izdelal Inštitut za gradbene materiale Igmat d.d., št. 102-POZ-23, v septembru 2024;
- temeljenje se lahko temelji plivito brez zahtevnih geotehničnih posegov;
- pri temeljenju objektov in dostopnih voziščnih konstrukcij je smiselno v osnovi rešiti odvodnavanje terena in preprečitev dotekanja zalednih voda.

13. člen

(pogoji za mirujoči promet)

- 1) Glede na namembnost stavb je v območju urejanja treba zagotavljati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

NAMEMBNOST STAVB	MINIMALNO ŠTEVILO PM
------------------	----------------------

obrt, storitve, proizvodnja	1 PM/100 m ² neto* površine za dejavnost s strankami
-----------------------------	---

1 PM/5 zaposlenih za dejavnost brez strank	
--	--

poslovni prostori, uprava (pisarne)	1 PM/30 m ² neto* površine
-------------------------------------	---------------------------------------

poslovni prostori, uprava, delo s strankami	1 PM/20 m ² neto* površine
---	---------------------------------------

trgovina	1 PM/30 m ² koristne/prodajne površine
----------	---

gostinstvo	najmanj 5 PM na posamezen lokal oz. 1 PM/4 sedeže in
------------	--

1 PM na eno nastanitveno enoto oz. na 4 ležišča v gostinskem-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo do 20 nastanitvenih enot oz. 0,8 PM na eno nastanitveno enoto v gostinskem-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo nad 20 nastanitvenih enot

športno rekreacijska igrišča 1 PM/250 m² igralne površine in

1 PM/10-15 obiskovalcev

* Neto površina je tlorisna površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Neto površina se ne ugotavlja za prazne prostore med zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, vzdrževalne rove, prostor znotraj prezračevalnih sten, strehe, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem.

2) Parkirna mesta za potrebe objektov in dejavnosti morajo biti v celoti zagotovljena na gradbeni parceli objekta ali na skupni gradbeni parceli.

3) Pri drugih dopustnih dejavnostih se število parkirnih mest določi skladno s pogoji OPN Občine Log-Dragomer.

4) Parkirišča se oblikujejo tako, da se ob robovih in v vmesnih pasovih zasadijo žive meje in druge oblike visoke vegetacije. Parkirne vrste naj se med seboj ločijo z vegetacijo zasajenimi kanali brez robnikov, kamor se odvaja padavinsko vodo.

5) Pri gradnjah, rekonstrukcijah in spremembah namembnosti stavb je treba na gradbeni parceli (na parkiriščih in v garažah) zagotoviti za zaposlene in obiskovalce zadostno število parkirnih mest za avtomobile in kolesa (garaže za kolesa s pokritimi nadstrešnicami ali podzemna parkirna mesta, blizu vhodov/izhodov v objekte (pri tem čemer naj se upošteva, da je najbližji prostor vhodu namenjen za neoviran dostop gibalno oviranim osebam in pešcem, šele nato parkiriščem, pri čemer so kolesarjih obravnavani prednostno pred avtomobili).

6) Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v osnovnem objektu ali v parkirni hiši.

7) Na parkirnih mestih je dopustna postavitev e-polnilnic za avtomobile in kolesa.

4. NAČRT PARCELACIJE

14. člen

Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcelacije, ki je prikazan na karti 7.0.

Parceli P1 in P2, ki sta namenjene gradnji objektov, je možno deliti ob upoštevanju pogojev za mirujoči promet ter urbanističnih in arhitekturno oblikovalskih pogojev tega odloka.

5. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen

(splošni pogoji)

V območju OPPN je načrtovana gospodarska javna infrastruktura (GJI). Prometna ureditev ter zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na GJI je razvidna na kartah 5.1 in 5.2.

Priključevanje na posamezno omrežje in posegi v varovalni pas GJI se izvajajo na podlagi pogojev in mnenj/soglasij pristojnega upravljavca omrežja.

16. člen

(prometne ureditve)

- 1) Območje OPPN se prometno navezuje javno cesto preko enega cestnega priključka na severnem robu območja OPPN preko novega priključka na regionalno cesto II. reda, 0300, Brezovica – Vrhnika (Loška cesta).
- 2) Nov priključek na državno cesto mora biti urejen skladno s predpisi o cestah ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil ter komunalnih vozil.
- 3) Pri načrtovanju prometnega omrežja so bile upoštevane podrobnejše usmeritve Ministrstva za infrastrukturo št. 350-128/2024/8-02411581, z dne 21. 5. 2024.
- 4) Prometne površine v območju OPPN morajo biti opremljene s predpisano talno in vertikalno prometno signalizacijo.
- 5) V območju novega priključka na državno cesto so pločniki in zelenice z dvignjenim robnikom ločeni od vozišč. Na prehodih za kolesarje in pešce morajo biti robniki poglobljeni in urejeni v skladu z zahtevami za funkcionalno ovirane.
- 6) Parkirne in manipulativne površine morajo biti utrjene, nepropustne za vodo in naftne derivate, obrobljene z dvignjenimi robniki ter odvodnjavanje preko peskolovov in lovilcev olj.
- 7) Območje OPPN leži v 40-metrskem varovalnem pasu avtoceste in 15-metrskem varovalnem pasu regionalne ceste. Za vse posege v varovalnem pasu in v cestnem telesu državne ceste in avtoceste, je treba pridobiti pogoje in mnenje Direkcije RS za infrastrukturo oz. Družbe za avtoceste v RS d.d.
- 8) Za vse ureditve (objekti, zunanje površine, dostopi, parkirišča, gospodarska javna infrastruktura) je treba zagotoviti odmik min. 10 m od roba cestnega zemljišča AC za prihodnji razvoj in širitev AC.
- 9) V varovalnem pasu AC ni dopustno umeščanje stavb z varovanimi prostori.
- 10) Načrtovane ureditve v območju OPPN ne smejo onemogočati ali ovirati izvedbe rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na AC in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi.

17. člen

(vodovod)

- 1) Objekti in naprave vodovoda morajo biti vedno dostopni, na njih ni dovoljeno postavljati ničesar brez soglasja upravljavca. Na vodovodnih napravah se ne sme graditi, postavljati objektov in nasipati materiala, ki lahko povzroči poškodbe na vodovodu ali ovira njegovo delovanje in vzdrževanje.
- 2) Načrtovana je izgradnja javnega sekundarnega vodovodnega omrežja v PE izvedbi in dimenziji Ø 110. Priključitev novozgrajenega sekundarnega voda se izvede z vgraditvijo treh zapornih ventilov.
- 3) Vsi samostojni objekti se na javno vodovodno omrežje priključujejo s samostojnim priključkom.
- 4) Območje OPPN ima zagotovljeno požarno vodo v predvidenem novem nadzemnem hidrantu. Radij dostopnosti je razviden iz načrta za ureditev za obrambo, varstva pred naravnimi idr. nesrečami, varstva pred požarom ter rešitev in ukrepov za varstvo okolja (karta 6.0).

18. člen

(meteorna kanalizacija)

- 1) Odvajanje padavinskih voda s strešnih površin in utrjenih površin zunanje ureditve je treba ponikati. Na podlagi Geološkega poročila, ki ga je izdelal Inštitut za gradbene materiale

Igmat d.d., št. 102-POZ-23, v septembru 2024, se ocenjuje, da bo potrebna gradnja enega ali več ponikovalnih polj ali jarkov, povezanih v sistem ponikovalnih blokov, z začasnim podzemnim shranjevanjem vode. Ponikovalno polje se umesti v prostor vsaj 3 – 5 m od temeljev zgradb, pri čemer je treba upoštevati tudi hidravlični padec sistema odvodnje in možnost povečanja njegovega volumna. Ponikovalno polje mora omogočati vzdrževanje (dostop za čiščenje) in črpanje vode (za zalivanje, souporaba za bazen požarne vode).

2) Padavinske vode iz parkirišč in utrjenih površin je treba odvajati preko lovilca olj. Velikost, vgradnja, obratovanje in vzdrževanje lovilcev olj mora biti v skladu s standardom SIST EN 858-2.

3) Padavinskih vod s strešnih in funkcionalnih površin objektov ni dopustno usmeriti na javne površine in v naprave za odvodnjavanje javnih površin, AC ter njenega cestnega sveta ali v kanalizacijo za odpadno komunalno vodo.

19. člen

(fekalna kanalizacija)

Območje OPPN se priključuje na novo zgrajeno vakuumsko omrežje. Priključitev načrtovane trase na javno kanalizacijo se izvede s sekundarnim vakuumskim omrežjem, ki naj poteka po javnih utrjenih površinah, pri čemer je treba upoštevati točne pogoje upravljavca javnega omrežja.

Vsaka stavba se praviloma priključuje na javno kanalizacijo preko svojega kanalizacijskega priključka.

20. člen

(elektronske komunikacije)

Načrtovana je izgradnja omrežja v kabelski kanalizaciji, ki bo speljana preko regionalne ceste po novem prometnem priključku.

Iz kabelske kanalizacije bodo do posameznih parcel izvedeni posamezni odcepi. Posamezni objekti se priključijo preko dovodne TK omarice, ki mora biti na vedno dostopnem mestu.

21. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

1) Posamezni objekti se preko novih prostostojećih priključno-merilnih omaric priključujejo na novo TP. 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi, položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.

2) Pri načrtovanju priključnih merilnih omaric je treba upoštevati, da ima podjetje Elektro Ljubljana 24-urni dostop.

3) Odjemalci z nemirnim odjemom si morajo zagotoviti lastni tokokrog iz TP oz. ustrezno odpraviti povratne vplive na omrežje. Zahtevnejši porabniki si morajo zagotoviti rezervni vir napajanja oz. sistem brezprekinitvenega napajanja.

4) Na vsaki gradbeni parceli se načrtuje e-polnilnica.

5) V območju OPPN ni predvidena javna razsvetljava.

22. člen

(ogrevanje)

1) Objekte je možno priključiti na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina z delovnim tlakom 0,5 - 1 bar, S2700 v dimenziji DN110, ki poteka po regionalni cesti ob severnem robu območja OPPN. Plinski priključki se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici v ali na fasadi posamezne stavbe. Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni Ust RS št. 102/2020), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02) ter Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana.

2) Dopustni so tudi drugi energenti, kot so obnovljivi viri energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, voda, sonce, veter ipd.).

23. člen

(ravnanje z odpadki)

Na vsaki gradbeni parceli P1 in P2 mora biti zagotovljeno prevzemno mesto za ločeno zbiranje odpadkov. Lokacija mora biti izbrana tako, da bo omogočen prevzem odpadkov s specialnim tovornim smetarskim vozilom. Prevzemno mesto mora biti dostopno vozilom za odvoz odpadkov, pri čemer je treba upoštevati funkcionalne, estetske, prometne, higiensko-tehnične in požarno varstvene predpise. Prevzemna mesta oziroma oprema na njih ne sme ovirati ali ogroziti prometa na javnih površinah.

Površine za obračanje smetarskega vozila se lahko zagotovijo preko P3 na P1 in P2, za dostop na te površine pa mora biti urejena služnost v prid izvajalca komunalne službe.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

24. člen

(grafični prikaz rešitev in ukrepov za varstvo okolja,
ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin)

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin so razvidne iz načrta ureditev za obrambo, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstva pred požarom ter rešitev in ukrepov za varovanje okolja (karta 6.0).

25. člen

(varstvo tal in voda)

1) Varstvo tal pred onesnaženjem se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji tega odloka, določenimi v pogojih za komunalno urejanje.

2) Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Tla se čim manj prekriva z nepropustnimi materiali in posega na ali v tla le v obsegu in do globine tal, ki sta nujno potrebna.

3) Tla, ki so bila degradirana zaradi posegov ali gradnje, se morajo sanirati z vzpostavitvijo v prvotno stanje ali z izvedbo načrtovanih ureditev tal. Prav tako je treba sanirati tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

4) Rodovitno zemljo z območja gradnje je treba začasno skladiščiti za rekultivacijo in sanacijo zemljišča po gradnji. Mesto začasnega skladiščenja je treba urediti tako, da se

ohranja rodovitnost in količina prsti in tako, da je prst zaščitena pred onesnaženjem in erozijo.

5) Material za nasipavanje terena mora biti neonesnažen. Prednostno se neonesnaženi zemeljski izkopi uporabijo v prvotnem stanju na kraju, kjer so bili izkopani. Neonesnažen del tal, ki se odstrani zaradi gradbenih posegov, se mora v čim večji meri uporabiti za sanacijo degradiranih tal in za končno ureditev zelenih površin. Odstranjenih tal ni dovoljeno zbijati.

6) Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal, kot npr. da se na enako kakovostnih tleh uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča. Gradbeni posegi s težkimi stroji se na neutrjenih tleh opravljajo le v suhem vremenu. Pri načrtovanju in izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal.

7) Na odkopnih površinah je treba po zaključenih delih izvesti protierozijske ukrepe kot so zatravitev razgaljenih površin, odvodnjavanje padavinskih vod in druge ukrepe za preprečitev erozije.

8) Nekontrolirani posegi v območje Petrovega gradna in dodatno obremenjevanje roba brežine niso dopustni. Vodno soglasje je treba pridobiti za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču in za posege zaradi odvajanja odpadnih voda.

26. člen

(varstvo rib in ribiško upravljanje)

1) Posegi na območju površinskih voda (tekoče vode) in posegi na območju vodnih ter priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, morajo biti načrtovani v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.

2) Preprečiti je treba padanje odstranjene vegetacije, zemljine ter kakršnegakoli materiala, usedlin in odpadkov v vodotoke ali njihov priobalni pas.

3) Med gradnjo in po njej se na območju vodnih ter obvodnih zemljišč ali v sami strugi vodotokov ne sme odlagati nobene vrste materiala z območja delovišča v trdnem, tekočem ali plinskem stanju, ki se uporablja pri gradnji, in je potencialno strupen za ribe. Med izvajanjem posegov morajo biti urejene začasno skladiščenje materiala, da se prepreči onesnaževanje in kaljenje voda.

4) Med izvajanjem gradbenih del se njihovo izvedbo ne zajema vode iz vodotokov.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

1) Na območju OPPN so dopustni posegi, če hrup, ki ga povzročajo, ne preseže ravni hrupa, kot ga dopušča uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

2) Za območje OPPN je na namenski rabi IG določena IV. stopnja varstva pred hrupom.

3) Stavbe se gradijo tako, da bo širjenje hrupa z območja OPPN minimalno.

4) Direkcija RS za ceste in DARS d.d. ne bosta zagotavljala dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njihove funkcionalne površine kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja AC in/ali regionalne ceste, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu njene izgradnje ali obnove. Izvedba vseh ukrepov za zaščito objektov in območja je obveznost lokalne skupnosti oz. investitorjev novih posegov.

28. člen

(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot in drugih območij ohranjanja narave. Južno od območja OPPN in južno od avtoceste je območje POO Ljubljansko barje, zato se pri posegih v prostor upoštevajo in izvajajo naslednji omilitveni ukrepi:

- pri osvetljevanju stavbnih zemljišč naj se uporabijo svetilke, ki sevajo toplejšo svetlobo (do 2700 K),
- če standardi dopuščajo, naj se razsvetljava ugaša med 23. in 5. uro; če pa to ni možno, naj bo prižgano minimalno število luči ali pa naj se namesto celonočne osvetlitve uporablja razsvetljava s svetlobnimi tipali.

29. člen

(kulturna dediščina)

1) Na južni meji območja OPPN je območje registrirane kulturne dediščine Vrhnika - Opuščena železniška proga Brezovica-Vrhnika (EID 1-12533). Na tem območju so v OPPN dopustne ureditve zelenih površin. Za vsak poseg v enoto dediščine je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. Ob morebitnem odkritju arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče. Zaradi varstva morebitnih arheoloških ostalin je treba pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del obvestiti ZVKDS Ljubljana vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

30. člen

(grafični prikaz rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Rešitve in ukrepi za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvo pred poplavi in požarom so razvidne iz karte 6.0.

31. člen

1) Preprečevati je treba tiste posege v prostor, ki bi lahko bistveno spremenili funkcioniranje v prostoru ob elementarnih nesrečah (poplav, plazov, potresov, izlitij nevarnih snovi ipd.) ali vojnega ogrožanja.

2) Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevani prostorski ter gradbeno tehnični ukrepi, s katerimi bodo zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objekta, ustrezna kapaciteta in razporeditev poti umika,
- potrebni odmiki med objekti, ki upoštevajo smernice in ustrezne požarne ločitve objektov s katerimi se zagotavlja omejevanje širjenja ognja ob požaru;

- zadostna oskrba z vodo, ki upošteva ognjeodpornost konstrukcije objekta in gorljivih materialov v objektu in predvideno prostornino objekta oziroma največjega požarnega sektorja. Požarna voda mora biti zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami.

3) Za intervencijski promet in intervencijske dostope do objektov se namenja načrtovane prometne površine. Pri projektiranju in gradnji objektov morajo biti upoštevana požarna tveganja.

4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

32. člen

(sistemi za gašenje)

Načrtovano je interno hidrantno omrežje, ki se priklapi na interni vodovod.

33. člen

(varstvo pred potresi)

Objekti morajo biti protipotresno projektirani in grajeni upoštevaje vrednost končnega projektnega pospeška 0,250 g pri povratni dobi 475 let.

34. člen

(varstvo pred poplavami)

1) Območje OPPN leži znotraj območja veljavnosti rezultatov integralne karte poplav z OVR_ID: IKP_OVR_289. Jugozahodni del območja OPPN sega v razred preostale in male poplavne nevarnosti.

2) Na območjih posameznega razreda poplavne nevarnosti so posegi in dejavnosti dovoljeni le v skladu s pogoji in omejitvami, kot jih narekuje Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. l. RS, št. 89/08 in 49/20).

3) Gradnja kleti v poplavno ogroženih območjih ni dopustna.

4) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja.

5) V skladu s priporočili iz mnenja DRSV, št. 35024-202/2024-3, z dne 1. 4. 2025, izhaja, da je pomembno redno vzdrževanje sistema odvodnje ter prepusta po avtocesto na vodotoku Petrov graben.

8. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE NAČRTA

35. člen

(etapnost izvedbe)

1) Prva etapa urejanja zajema parcelacijo in določitev gradbenih parcel.

2) Druga etapa urejanja območja OPPN predvideva izgradnjo infrastrukturne opreme območja OPPN:

- cestni priključek na državno regionalno cesto na gradbeni parceli P4,
- vodovodno omrežje in posamezne priključke,
- elektroenergetsko omrežje in posamezne priključke,
- omrežje elektronskih komunikacij,
- kanalizacijsko omrežje in posamezne priključke,
- interne prometne površine na gradbeni parceli P3.

Tretja etapa urejanja je gradnja na opremljenih stavbnih zemljiščih - gradbenih parcelah na P1 in P2. Faznost gradnje na P1 in P2 je medsebojno neodvisna.

3) Gradnja je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih. Opremljanje stavbnih zemljišč je možno sočasno z gradnjo objektov, pri čemer je pridobitev uporabnega dovoljenja za glavni objekt možna po izdaji uporabnega dovoljenja za prometno in komunalno infrastrukturo, če je to predpisano.

4) Pred priključevanjem objektov na novozgrajeno vakuumsko omrežje odpadnih voda in na sekundarni vod za potrebe oskrbe z vodo mora biti ta infrastruktura predana v last Občine Log – Dragomer in v upravljanje JP KPV d.o.o.

5) Gradnja novega prometnega priključka na regionalno cesto in internih prometnih površin je dopustna tudi na komunalno neopremljenih zemljiščih.

9. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

36. člen

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je veljavni Odlok o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka v Občini Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 173/20) oziroma veljavni zakonski in podzakonski akti, ki urejajo to področje.

10. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

37. člen

(dopustna odstopanja)

1) Pri pripravi projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih in oblikovalskih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju tehnoloških, prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s funkcionalnega, tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika.

2) Odstopanja od tehničnih rešitev iz prvega odstavka tega člena morajo biti usklajena z veljavnimi predpisi in ne smejo poslabšati delovnih razmer na območju OPPN ali na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji mora soglašati tisti projektni soglasjedajalec, v katerega pristojnost posega odstopanje.

3) Premiki tras, komunalnih naprav in prometnih ureditev, glede na grafične prikaze, so dopustni pri prilagajanju stanju na terenu, pri geodetskih postopkih, ob izboljšavi tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, ekonomičnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ter ovirati načrtovane ureditve oz. se s tem ne spremeni osnovna funkcija infrastrukture, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave.

4) Dopustno je odstopanje od parcelacije, določene s tem odlokom, pri izvedbi zemeljskih del, pri gradnji prometne in komunalne infrastrukture (vkopi, nasipi ipd.), pri ureditvi ali izravnavi mej ter drugih geodetskih posegih z namenom optimalne izrabe prostora.

5) Odstopanja od pogojev za začasne, enostavne in nezahtevne objekte so dopustna zaradi uskladitve s predpisi, povezanimi s temi objekti, tako da je za stranko bolj ugodno.

6) Pri uresničevanju OPPN so dopustna odstopanja od načrtovanih dimenzij, postavitve in oblike objektov ali ureditev na gradbeni parceli. Odstopanja navzdol niso omejena, navzgor so omejena za največ 10 %.

11. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38. člen

(vpogled)

OPPN za EUP LO-074 je stalno na vpogled na Občini Log-Dragomer in pristojni upravni enoti ter državnem prostorskem informacijskem sistemu.

39. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

40. člen

(veljavnost)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.

Številka: 3500-0001/2024

Datum: dd. mm. 2025

Občina Log - Dragomer

Miran Stanovnik, župan